BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan suatu Negara hukum, maka dapat dipahami maupun dikatakan segala tindakan ataupun perbuatan yang dilakukan di wilayah Indonesia memilki aturan-aturan yang diatur oleh hukum,[1] misalnya terhadap kegiatan sosial terutama dalam bidang ekonomi salah satunya yaitu tindakan transaksi jual beli tanah.

In the land registration process, there are tax payment obligations that must be carried out by the parties, both sellers and buyers, before obtaining a certificate issued by the Land Office. "Dalam proses pendaftaran tanah, terdapat kewajiban pembayaran pajak yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli, sebelum memperoleh sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan."

Pelaksanaan pendaftaran tanah harus memenuhi kewajiban perpajakan oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, yaitu penjual dan pembeli, sebagai prasyarat sebelum penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan.

Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli menimbulkan kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat.[2] Pada dasarnya, pajak merupakan kontribusi sesuatu yang wajib kepada

[1]Nadia Githa Wijaya dkk., "Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): h, 6, https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.6-10.

[2]Dewi Nursyafitri, Amad Sudiro, "Legal Certainty of Income Tax Imposition on Sale and Purchase Transactions of Uncertified," *Simbur Cahaya* 31, no. 2 (2024): 232.

negara, yang dipungut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa adanya imbalan langsung yang dapat dirasakan oleh wajib pajak. Penerimaan yang berasal dari sektor perpajakan digunakan terutama untuk membiayai pengeluaran negara serta mendukung pelaksanaan fungsi pemerintahan sesuai dengan tugas konstitusional (tindakan atau peraturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang) dan administratifnya. Prinsip tersebut ditegaskan dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap pemungutan pajak harus didasarkan pada Undang-Undang. Dengan demikian, tidak ada pungutan pajak yang bersifat memaksa yang dapat diberlakukan tanpa memiliki dasar hukum yang jelas melalui peraturan perundang-undangan yang telah memperoleh persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Selain berfungsi sebagai sumber penerimaan negara untuk membiayai kepentingan umum dan pembangunan nasional, perpajakan juga memiliki fungsi regulatif, yaitu memberikan kepastian hukum serta menjamin bahwa pelaksanaan kewajiban perpajakan berlangsung sesuai dengan kerangka hukum yang telah ditetapkan.[3] Dalam Setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakannya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pada Transaksi jual beli tanah kerap kali juga tidak menutup kemungkinan sering terjadinya pembatalan terhadap transaksi jual beli tanah tersebut, yang di mana sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait kewajiban pembayaran pajak yang telah dibayarkan misalnya seperti pada

[3]Esti Handayani, "Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Jual Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Di Jakarta Utara," w*Notarius* 1, no. 1 (28 Maret 2012): 37–52, https://doi.org/10.14710/nts.v1i1.1125.

pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perbuatan dalam transaksi jual beli memiliki dua (2) sifat, yakni Jual beli bersifat konsensuil yang memiliki arti ketika para pihak sepakat mengenai suatu hal yang diperjanjikan maka jual beli dianggap telah terjadi dan selain itu juga Jual beli bersifat obligatoir, dikatakan yakni jual beli yaitu belum terjadi pemindahan atas hak milik, karena pada jual beli tersebut baru memberikan atas hak dan meletakkan kewajiban terhadap kedua belah pihak. Selain itu juga untuk mengetahui seberapa besar pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) untuk pihak penjual,[4] pengenaan pajak ini diatur dalam Pasal 1 ayat (3) PP No. 34 Tahun 2016.[5] Dan biaya Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan yang disebut juga BPHTB untuk pihak pembeli.

Secara normatif, kewajiban pembayaran pajak timbul ketika harga atas hak tanah yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), setelah pembayaran dilakukan secara penuh, peralihan hak atas tanah dianggap terjadi dan dibuktikan dengan diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB), sehingga mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah yang dibuktikan melalui pembuatan AJB tersebut. Meskipun demikian, pada tahap PPJB atau pra-perjanjian masih terbuka kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian. Pembatalan tersebut dapat disebabkan oleh tidak terpenuhinya kewajiban pelunasan sesuai dengan jangka

[4]Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan?atau Bangunan Beserta Perubahannya, Legis. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 173, 34 tahun 2016 (2016).

[5]Wijaya dkk., "Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah,", 8.

waktu yang telah diperjanjikan ataupun karena munculnya sengketa terhadap objek tanah yang diperjualbelikan. Dengan demikian, objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dapat berupa PPJB yang telah dibuat, tetapi harga tanah yang disepakati belum dilunasi secara penuh.

Selain itu, BPHTB juga dapat dikenakan terhadap transaksi yang belum dituangkan dalam PPJB, namun pembayaran atas objek hak atas tanah telah dilakukan secara lunas, maupun terhadap transaksi yang masih berada dalam tahapan mekanisme pembayaran berdasarkan ketentuan yang berlaku. Maka bisa dikatakan bahwa objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) adalah PPJB yang mana sudah dilakukan namun kesepakatan atas harga hak atas tanah tersebut belum terbayar, atau belum dibuatnya suatu PPJB hak atas tanah, namun objek atas perjanjian tersebut telah dibayar lunas. Ataupun bisa dikatakan bahwa sistem pembayaran dari objek PPJB terhadap hak atas tanah tersebut dalam tahapan proses.[6] Pajak-pajak ini umumnya dikenakan atas dasar peralihan hak kepemilikan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Namun, ketika transaksi jual beli tanah tersebut batal, status peralihan hak atas tanah tersebut juga menjadi tidak sah, dengan demikian hal seperti ini menimbulkan pertanyaan mengenai pengembalian pajak yang telah dibayarkan.

Sebagai contoh kasus dalam permasalahan di atas dapat diambil dari putusan pengadilan nomor 20/Pdt.G/2013/PN.Ska Akta dan sekaligus objek sengketa yang dipermasalahkan dalam putusan tersebut adalah Akta Jual Beli (AJB) Tanah

[6] Wijaya dkk., "Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah," h, 8.

Perkara ini dimulai dari Penggugat dengan Tergugat 1 (Giri Setiawan) yang merupakan anak dari Penggugat melakukan proses jual beli tanah dan balik nama yang menjadi objek sengketa tanpa sepengetahuan ibu (penggugat) dari tergugat 1. Tergugat 1 disini hanya berniat meminjam sebagai jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di suatu bank. Atas hal tersebut penggugat minta penjelasan dan penyelesaian Secara musyawarah kekeluargaan, namun tidak ada kesepakatan akhirnya penggugat melakukan gugatan ke pengadilan negeri Surakarta dengan isi gugatannya adalah membatalkan Akta jual beli antara penggugat dan tergugat. Dilihat dari penjelasan di atas Tergugat 1 dapat dikenakan ganti kerugian atas perbuatan yang dilakukannya tersebut. Hal ini makin diperjelas oleh hakim dalam amar putusannya yang menyatakan bahwa AJB yang menjadi objek sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan alasan objek AJB masih dalam sengketa dan tidak melibatkan Tergugat 2 sebagai salah satu pemilik dalam proses pembuatan AJB. Jika dalam kasus di atas telah terjadi proses balik nama yang dilakukan oleh Giri Setiawan atau Tergugat 1, maka secara tidak langsung dia juga telah melakukan pelunasan BPHTB permasalahannya adalah jika AJB yang telah dibayarkan itu telah dibatalkan oleh putusan hakim, lalu bagaimana dengan BPHTB yang telah dibayarkan oleh pihak yang aktanya dibatalkan tadi? Sebenarnya telah ada surat edaran dari Direktorat Jenderal Pajak Nomor Surat S471/Pj 331/2000 Tentang Penjelasan Pengembalian BPHTB berkaitan dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan. Sehubungan dengan pengembalian BPHTB, Direktorat Jenderal Pajak telah menerbitkan Surat Edaran Nomor S-471/PJ.331/2000 tentang Penjelasan Pengembalian BPHTB berkaitan dengan

Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan. Namun, pengaturan tersebut lebih ditujukan terhadap pembatalan Akta Jual Beli yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Berbeda halnya apabila pembatalan Akta Jual Beli terjadi karena adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam kondisi demikian, timbul persoalan mengenai apakah BPHTB yang telah disetorkan oleh wajib pajak tetap dapat dimohonkan pengembaliannya, mengingat peralihan hak atas tanah yang menjadi dasar pengenaan pajak tersebut pada akhirnya dinyatakan batal. Oleh karena itu, permasalahan ini perlu dikaji lebih lanjut untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan bagi wajib pajak.

Permasalahan yang sama juga dapat terjadi terhadap PPh Final yang telah dibayarkan sebelum pembatalan jual beli tanah. Dengan demikian, perlu dianalisis mekanisme pengembalian PPh Final dan BPHTB serta kepastian hukumnya apabila transaksi jual beli tanah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.[7]

Dalam Islam, segala perbuatan transaksi harus berdasarkan atas kerelaannya kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Begitu juga dengan pajak. Dalam istilah bahasa arab, pajak dikenal dengan nama *Al-Usyr, Al-Maks,* atau *Adh-Dharibah*, yang artinya adalah "pungutan yang ditarik dari rakyat oleh para penarik pajak".[8]

Hukum pajak dalam islam memiliki dua pandangan berbeda yang bisa muncul. Pandangan pertama menyetujui kebolehan adanya pajak yaitu diperbolehkannya memungut pajak menurut para ulama, alasan utamanya adalah untuk mewujudkan

---

[7]Miftahur Rachman, Tinjauan Hukum Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Oleh Pengadilan Negeri Terhadap Bphtb Yang Telah Dibayarkan, t.t., h, 2-6.

[8]*Pajak Dan Bea Cukai Dalam Perspektif Islam – SEF UGM*, t.t., diakses 10 November 2024, https://sef.feb.ugm.ac.id/pajak-dan-bea-cukai-dalam-perspektif-islam/.

kemaslahatan umat, dan pemerintah tidak mampu mencukupi atau membiayai berbagai pengeluaran tersebut, jika pemerintah tidak ada biaya, maka akan timbul kemudharatan. Sebagaimana kaidah Ushul Fiqh: *Ma layatimmu al-wajibu illa bihi fahuwa wajibun* "suatu kewajiban jika tidak sempurna kecuali dengan sesuatu, maka sesuatu itu hukumnya wajib".[9] pandangan kedua, beberapa ulama mengatakan bahwa pajak merupakan suatu kezaliman karena ditarik atas dasar paksaan dan bukan kerelaan dari pemiliknya, Dan Rasulullah SAW pernah bersabda bahwa "tidak halal harta seorang muslim kecuali dengan kerelaan pemiliknya".[10]

Pajak ialah suatu hal yang diperbolehkan Pendapat ini diambil dengan menganggap bahwa pajak ialah sebagai ibadah tambahan setelah adanya zakat. Pajak ini bahkan bisa jadi menjadi wajib karena sebagai bentuk ketaatan kepada *waliyyul amri* dimana *amri* tersebut disini adalah pemerintah. Di masa kini, pajak juga merupakan salah satu sumber pemasukan terbesar bagi suatu Negara, mengingat semakin bertambahnya pegawai Negara serta bertambahnya kewajiban dan tanggung jawab negara di bidang ekonomi maupun sosial[11].

Rasulullah SAW pernah menerangkan kepada para sahabatnya Radhiyallahu'anhum bahwa akan datang di akhir zaman para pemimpin yang zhalim. Kemudian beliau ditanya tentang sikap kaum muslimin: "Bolehkah melawan/memberontak. Lalu Rasulullah SAW menjawab: Tidak boleh selagi mereka masih menjalankan shalat. Selain itu juga dijelaskan pada surat An-Nisa

---

[9]Gazali, "Pajak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif," *Muamalat Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* VII (2015): h, 100.

[10]*Pajak Dan Bea Cukai Dalam Perspektif Islam – SEF UGM*, t.t., diakses 28 Juni 2026, https://sef.feb.ugm.ac.id/pajak-dan-bea-cukai-dalam-perspektif-islam/.

[11]Intan Prameswari Maharani dkk., "Pajak dalam Islam," *Jurnal Religion: Jurnal Agama, Sosial, dan Budaya* 1, no. 5 (2023): h, 30.

ayat 59.[12] Mengenai makna ketaatan pada ulil amri dengan arti sebagai berikut, sebagaimana firman Allah dalam Q.S. al-Nisa/4: 59

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَطِيْعُوا اللّٰهَ وَاَطِيْعُوا الرَّسُوْلَ وَاُولِى الْاَمْرِ مِنْكُمْۚ فَاِنْ تَنَازَعْتُمْ فِيْ شَيْءٍ فَرُدُّوْهُ اِلَى اللّٰهِ وَالرَّسُوْلِ اِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُوْنَ بِاللّٰهِ وَالْيَوْمِ الْاٰخِرِۗ ذٰلِكَ خَيْرٌ وَّاَحْسَنُ تَأْوِيْلًا ۚ

"Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) serta ulul amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunahnya) jika kamu beriman kepada Allah dan hari Akhir. Yang demikian itu lebih baik (bagimu) dan lebih bagus akibatnya (di dunia dan di akhirat)".[13]

Analisis terhadap kedua pandangan hukum ini menjadi penting dalam menjawab apakah PPh dan BPHTB harus dikembalikan ataukah tetap menjadi tanggungan para pihak dengan latar belakang tersebut, kajian ini akan meneliti bagaimana hukum Islam dan hukum positif memandang kewajiban pajak dalam kasus atas pembatalan transaksi jual beli tanah serta terdapat solusi yang dapat diambil oleh para pihak dalam menyelesaikan permasalahan ini. Meskipun pembatalan transaksi jual beli tanah dapat terjadi karena berbagai sebab hal, seperti kesepakatan para pihak maupun putusan pengadilan penelitian ini dibatasi pada pembatalan transaksi jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembatasan ini dilakukan karena menjadi fokus penelitian, yaitu difokuskan pada kedudukan hukum pembayaran PPh dan BPHTB yang telah disetorkan setelah transaksi jual beli tanah dibatalkan berdasarkan

[12]*Pajak Dalam Islam | Almanhaj*, 8 Mei 2008, https://almanhaj.or.id/2437-pajak-dalam-islam.html.

[13]Kementrian Agama RI, "Q.S. An-Nisa/4: 59," Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.

putusan pengadilan, yang selanjutnya dianalisis menurut hukum positif Indonesia dan ditinjau berdasarkan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam hukum Islam.

Penelitian ini mengkaji dua sistem hukum sekaligus karena permasalahan penarikan pajak PPh dan BPHTB atas batalnya transaksi jual beli tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek legal-formal menurut hukum positif, tetapi juga menyangkut prinsip keadilan akad menurut hukum Islam. Analisis komparatif diperlukan untuk melihat titik temu, perbedaan, serta relevansinya terhadap keadilan bagi para pihak. Dengan menggabungkan dua perspektif hukum, penelitian menjadi lebih komprehensif, objektif, dan mampu memberikan rekomendasi yang aplikatif baik secara normatif maupun praktis.

Penelitian ini akan memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka terkait pajak atas transaksi jual beli tanah, baik dari sisi hukum positif maupun hukum Islam, sehingga dapat mencegah ketidak pastian dan sengketa di masa depan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah disetorkan dalam transaksi jual beli tanah namun kemudian dibatalkan menurut perspektif hukum positif Indonesia?
2. Bagaimana analaisis hukum islam terhadap penegmablian Pajak Pengaenghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) atas batalanya transaksi jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan ditinjau dari prinsip keadilan dan kemaslahatan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis permasalahan hukum mengenai pembayaran serta pengembalian Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas batalnya transaksi jual beli tanah. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah disetorkan dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian dibatalkan menurut perspektif hukum positif Indonesia.
2. Untuk mengetahui analisis hukum islam terhadap pengembalian pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas batalnya transaksi jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan ditinjau dari prinsip keadilan dan kemaslahatan.

D. Signifikansi Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna secara teoris maupun praktis, yang mana hasil penelitian yang peneliti lakukan ini diharapkan dapat berguna untuk:

1. Secara teoritis, penelitian ini berkontribusi dalam memperkaya wawasan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum Islam dan Hukum Positif Penelitian ini juga menambah khazanah referensi di lingkungan UIN Antasari Banjarmasin secara umum, serta perpustakaan Fakultas Syariah secara khusus, dan dapat menjadi sumber informasi awal bagi peneliti lain yang ingin mengkaji topik serupa dari perspektif atau pendekatan yang berbeda.
2. Manfaat praktis, yaitu untuk memberikan kontribusi di luar ranah akademik atau bagi masyarakat umum yang terlibat dalam pembayaran pajak penghasilan (Pph) dan bea perolahan Hak atas tanah Dan bangunan (BPHTB) yang telah disetorkan dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian dibatalkan. Dalam penelitian ini, manfaat praktisnya adalah sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi pihak-pihak yang ingin melakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang telah disetorkan dalam transaksi jual beli tanah yang batal, sehingga mereka dapat memahami bagaimana kedudukan Hukum tersebut.

E. Definisi Operasional

1. Hukum Islam

   Hukum Islam mengatur dua aspek pokok, yakni hubungan manusia dengan Allah SWT melalui ibadah, serta hubungan manusia dengan sesama manusia, dan hubungan manusia dengan lingkungan alam

yang dikenal melalui muamalah.[14] Hukum Islam dalam penelitian ini dimaknai sebagai ketentuan yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunah yang dijadikan dasar untuk menganalisis pengembalian Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pembatalan transaksi jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan. Analisis tersebut dilakukan dengan berpedoman pada prinsip keadilan (*al-'adālah*) dan kemaslahatan (*maslahah*) sebagai landasan dalam menilai penyelesaian permasalahan yang menjadi objek penelitian.

Hukum Islam yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah yang menunjukkan bagaimana prinsip-prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam Hukum Islam yang dapat diterapkan dalam penyelesaian permasalahan penarikan pajak terhadap transaksi jual beli tanah yang batal.

2. Hukum Positif

Hukum positif adalah hukum berupa Undang-Undang yang mengatur hubungan antara manusia dengan manusia, ataupun dengan badan hukum.[15] Hukum positif atau yang kerap disebut sebagai *ius constitutum* adalah jenis hukum yang berlaku sekarang dan hanya bagi suatu masyarakat tertentu saja di dalam daerah tertentu. Contohnya

[14]Danil Isnadi, "Ciri-Ciri Utama Hukum Islam," *Pengadilan Agama Padangsidimpuan*, 9 Maret 2023, h. 2-3.

[15]M. Taufiq, "8Konsep dan Sumber Hukum: Analisis Perbandingan Sistem Hukum Islam dan Sistem Hukum Positif," *Istidlal: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam* 5, no. 2 (2021): h. 87, https://doi.org/10.35316/istidlal.v5i2.348.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Undang-Undang RI Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.[16] Hukum Positif yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah yang mengacu terhadap tata cara perpajakan khususnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang harmonisasi Peraturan Perpajakan sebagai dasar utama, serta didukung oleh Peraturan dan ketentuan lain yang berkaitan dengan pembayaran dan pengembalian PPh dan BPHTB atas pembatalan transaksi jual beli tanah.

3. Penarikan Setoran

Penarikan setoran kembali yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah mekanisme pengambalian PPh dan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah yang telah disetorkan sesuai ketentuan hukum perpajakan.

4. Pajak Penghasilan (PPh)

Secara umum Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan terhadap Subyek Pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam periode tahun pajak.[17] Pajak Penghasilan (PPh) yang dimaksud penulis dalam penelitian ini merupakan dari kegiatan transaksi jual beli tanah yang melibatkan munculnya biaya dan harus dipenuhi oleh pihak penjual sesuai peraturan yang berlaku, secara ringkasnya pungutan

[16]la Ode Muhram Dkk., *Pengantar Hukum Indonesia* (Bandung: CV. Media Sains Indonesia, 2020), h. 38.

[17]Akhmad Syarifudin, *Bukua Ajar Perpajakan* (Kebumen: STIE Putra Bangsa, 2018), h, 52.

yang harus dibayar untuk pihak penjual[18], yang merujuk pada (PP) Nomor 34 Tahun 2016 atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, serta perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan atau bangunan.[19]

5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)

   Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan,[20] yang dimaksud penulis dalam penelitian ini merupakan dari kegiatan transaksi jual beli tanah yang melibatkan munculnya biaya dan harus dipenuhi oleh pihak pembeli sesuai peraturan yang berlaku, secara ringkasnya pungutan yang harus dibayar untuk pihak pembeli.

6. Jual Beli Tanah

   Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.[21]

   Jual beli tanah dalam penelitian ini adalah transaksi pengalihan hak atas tanah yang telah memenuhi kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

---

[18]CIMB Niaga, "Pajak Penjualan Tanah: Jenis, Mekanisme, dan Cara Perhitungannya," Informasi dan Inspirasi, diakses 16 Juni 2025, https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pajak-penjualan-tanah.

[19]Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjianpengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

[20]Satria Braja Harianja, Julia Rahma Sitepu, Dan Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Oleh :," *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB* 7, No. 7 (2019): H, 116.

[21]Ade Dwi Aprilia dan Agus Supriyo, "Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut Uu No 5 Tahun 1960," *Madani Legal Review* 6, no. 2 (2022): h, 20.

(BPHTB), namun kemudian dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga menjadi fokus penelitian mengenai pemabayaran pajak yang telah disetorkan. Transaksi tersebut menjadi objek kajian untuk menganalisis kedudukan hukum pembayaran PPh dan BPHTB menurut hukum positif Indonesia serta tinjauannya berdasarkan prinsip keadilan (*al-'adālah*) dan kemaslahatan (*maṣlaḥah*) dalam hukum Islam.

F. Kajian Pustaka

Kajian pustaka dilakukan untuk mengetahui posisi penelitian yang dilakukan dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Selain itu, kajian pustaka bertujuan mengidentifikasi persamaan, perbedaan, serta kebaruan (*novelty*) penelitian sehingga dapat menunjukkan bahwa penelitian ini memiliki fokus kajian yang berbeda dan belum pernah diteliti secara spesifik. Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Skripsi Naili Shafwah, Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. 2023, dengan judul "Persepsi Ulama Kota Banjarmasin Terhadap Akad Jual Beli dengan Tambahan Pajak Restoran"[22] Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana persepsi ulama kota banjarmasin mengenai akad jual beli dengan tambahan pajak restoran beserta alasan dan dasar hukum yang digunakan

[22]Naili Shafwah, "Persepsi Ulama Kota Banjarmasin Terhadap Akad Jual Beli Dengan Tambahan Pajak Restoran." (Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2023).

oleh para ulama kota Banjarmasin dalam menyampaikan pendapatnya. Sedangkan dalam penelitian ini peneliti berfokus pada analisis Hukum Islam serta Hukum Positif terhadap Pajak "PPh dan BPHTB" pada transaksi jual beli tanah yang batal.

2. Skripsi Shafa Haura Wijaya, Fakultas Hukum. Universitas Pelita Harapan. 2023, dengan judul "Penitipan Pembayaran Pajak BPHTB oleh Pembeli Tanah kepada Pegawai PPAT dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Perkara No. 252 PK/Pdt/2023)".[23] Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan hukum yang menjadi akar permasalahan serta mengembangkan ilmu hukum di masa depan. Sedangkan dalam penelitian ini peneliti yang berfokus pada analisis Hukum Islam serta Hukum Positif terhadap penarikan Pajak "PPh dan BPHTB" pada batalnya transaksi jual beli tanah.
3. Skripsi Hamidah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. 2023, dengan judul "Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Bincau Kabupaten Banjar (Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif)".[24] Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek jual beli tanah tanpa sertifikat dan pandangan Hukum Islam Positif terhadap jual beli tanah Desa Bincau Kecamatan Martapura

[23]Shafa Haura Wijaya, "Penitipan Pembayaran Pajak BPHTB oleh Pembeli Tanah kepada Pegawai PPAT dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Perkara No. 252 PK/Pdt/2023)" (Skripsi, Tangerang, Universitas Pelita Harapan, 2023), https://doi.org/10/Appendices_watermark.pdf.

[24]Hamidah, "Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Bincau Kabupaten Banjar (Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif)" (Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2023).

Kabupaten Banjar, dengan menerapkan jenis penelitian empiris yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui wawancara, sedangkan dalam penelitian penulis berfokus pada analisis Hukum Islam serta Hukum Positif terhadap penarikan pajak "PPh dan BPHTB" pada batalnya transaksi jual beli tanah.

4. Skripsi Nurdianti, Fakultas Syari'ah dan Hukum. Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. 2021, dengan judul "Analisis Yuridis Hak Syuf'ah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam, Aceh Besar kabupaten Aceh Besar)".[25] Penelitian ini meneliti bertujuan untuk untuk mengetahui bagaimana praktik transaksi jual beli tanah di Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar, untuk meneliti pandangan masyarakat Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh besar terhadap praktek hak syuf'ah dan penerapannya dan untuk memahami analisis yuridis terhadap hak syuf'ah dalam jual beli tanah di Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh besar . Sedangkan dalam penelitian ini peneliti berfokus pada analisis Hukum Islam serta Hukum Positif terhadap penarikan Pajak "PPh dan BPHTB" pada batalnya transaksi jual beli tanah.
5. Skripsi Dika Azmi Syuhada, Fakultas Syari'ah dan Hukum. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2021, dengan judul "Pelaksanaan jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif Hukum

[25]Nurdianti, "Analisis Yuridis Hak Syuf`ah dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Darussalam)" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, 2021), https://repository.ar-raniry.ac.id/id/eprint/29767/.

Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Bandar Pulo Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara)".[26] Penelitian ini meneliti bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam terhadap pelaksanaan jual-beli tanah tidak bersertifikat di Desa Bandar Pulo Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun Sumatera Utara. Sedangkan dalam penelitian ini peneliti berfokus pada analisis Hukum Islam serta Hukum Positif terhadap penarikan Pajak "PPh dan BPHTB" pada batalnya transaksi jual beli tanah .

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada studi dokumen-dokumen hukum, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, dan literatur hukum lainnya. Pendekatan penelitian normatif yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan komparatif, pendekatan komparatif membandingkan sistem

[26]Dika Azmi Syuhada, "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Bandar Pulo, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara)" (Skripsi, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021), https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/49569/.

hukum atau norma hukum untuk mencari persamaan, perbedaan, dan praktik terbaik.[27]

2. Sumber Data

Penelitian hukum normatif tidak mengenal penelitian lapangan (*field reseacrh*) karena yang diteliti adalah bahan-bahan hukum sehingga dapat dikatakan sebagai *library based, focusing on reading and analysis of the primary and secondary material.* Sehingga ada yang mengatakan bahwa penelitian hukum normatif sebagai penelitian kajian ilmu hukum. Oleh karena itu penelitian hukum normatif sumber datanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti misalnya ketentuan Perundang-undangan. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu :
    1. Peraturan Perundang-Undangan:
        a) Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23A.
        b) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
        c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
    2. Peraturan Pemerintah:

[27]Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Publika Global Media, 2024), h. 27.

a) PP No. 34 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (3).

b) PP No. 35 tahun 2023 tentang ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

3. Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-08/PJ/2022.
4. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2013/PN.Ska
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 81 Tahun 2024 tentang Ketentuan Perpajakan.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 1 Tahun 2026.
7. Al-Qur'an, khususnya ayat-ayat yang berkaitan dengan keadilan, transaksi, dan penyelesaian sengketa.
8. Hadis Nabi SAW tentang jual beli, akad, dan syarat-syarat transaksi.
9. Kitab-kitab fikih klasik dan kontemporer yang relevan.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, pendapat pakar hukum, atau lainnya.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan penunjang, pada dasarnya mencakup: Bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, seperti kamus (hukum),

abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedi hukum, majalah hukum, dan lainnya.[28]

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Mengingat penelitian hukum normatif berfokus pada kajian terhadap bahan hukum sekunder, maka sumber data yang digunakan terbatas pada dokumen dan berbagai bahan pustaka. Pengumpulan data dilakukan melalui proses pengumpulan data terbatas pada pemanfaatan dokumen atau bahan pustaka sebagai sumber utama, yaitu data hukum sekunder. Data tersebut diperoleh dengan cara menelaah berbagai dokumen, catatan, transkrip, serta pandangan yang memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan penelitian. Selain itu, peneliti juga menggunakan berbagai sumber rujukan, dan memanfaatkan referensi umum baik berupa literatur umum seperti buku maupun referensi khusus dalam bentuk dokumen yang relevan dan disesuaikan secara langsung dengan isu yang menjadi objek pembahasan.[29]

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, dilakukan pengolahan data, yaitu mengolah data sedemikian rupa sehingga data tersusun secara runtut dan sistematis ke dalam kelas-kelas dari gejala-

[28]Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022), h, 12-13.

[29]H. Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, 1 ed. (Pasuruan, Jawa Timur: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), h, 119-120.

gejala yang sama atau yang dianggap sama, sehingga memudahkan peneliti dalam melakukan analisis. Pengolahan data seperti itu disebut sebagai klasifikasi. Pada penelitian hukum normatif, pengolahan dan dan bahan hukum berwujud kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap data dan bahan hukum tertulis dengan cara melakukan seleksi data sekunder dilanjutkan dengan kualifikasi dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis dan logis.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Analisis yang bersifat deskriptif ini, peneliti memberikan gambaran atau paparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang diperolehnya. Data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisa dengan metode kualitatif. Penggunaan metode kualitatif, karena data yang diolah adalah data-data sekunder.[30]

H. Sistematika Penulisan

Agar dapat memberikan kejelasan pada penulisan ini, maka perlu adanya sistematika penulisan yang isinya berupa rangkaian informasi terkait dengan materi hingga hal yang perlu dibahas disetiap bab. Sistematika penulisan pada skripsi ini terdiri dari 5 bab, yaitu sebagai berikut:

[30]Gunardi, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, 1 ed. (Damera Press, 2022), h, 105-107.

Bab I Pendahuluan yang berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikasi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Landasan teori yang memuat teori untuk memperjelas tentang analisis hukum Islam dan hukum positif terhadap penarikan setoran pajak PPh dan BPHTB atas batalnya transaksi jual beli tanah.

Bab III Kajian Masalah yaitu menganalisis masalah yang menjadi penyebab dalam suatu permasalahan pada penelitian skripsi ini dan membahas tentang temuan bahan hukum yang diperoleh dari sumber seperti jurnal, buku, internet dan sumber lainnya.

Bab IV Analisis dan Pembahasan dan menyusun secara komprehensif pembahasan untuk menjawab rumusan masalah, kemudian melakukan analisis dengan merujuk pada landasan teori yang relevan.

Bab V Penutup terdiri dari simpulan umum dari analisis penelitian yang telah dilakukan dan saran untuk memberikan masukan yang dirasa perlu atau masih adanya kekurangan dalam penelitian yang perlu ditingkatkan